

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨCĐịa chỉ: Tầng 9, Cao Ốc Sonadezi, số 1, đường 1, KCN
Biên Hòa 1, Phường An Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Phải thu khách hàng:		
Công ty TNHH Xây dựng công nghiệp và dân dụng Hợp Lực	1.309.575.705	6.855.982.270
Công ty TNHH COV Vina	5.745.457.590	19.037.353.012
Công ty TNHH Sung Jin	9.656.750.250	-
Công ty TNHH ZIRTEC	16.758.126.000	-
Công ty CP Khí Công nghiệp Dầu Khí Việt Hàn	25.735.568.936	-
Công ty CP Phân bón Hà Lan AGRO	24.537.369.780	-
Các khách hàng khác	20.433.598.530	6.747.731.874
Phải thu khách hàng là các bên liên quan- xem thêm mục 8	4.026.378.617	-
Cộng	108.202.825.408	32.641.067.156

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Công ty CP Cơ Giới và Xây Lắp Số 9	6.282.894.000	3.272.755.496
Công ty TNHH Xây Dựng Trường An Thịnh	2.648.666.980	2.107.000.000
Các nhà cung cấp khác	3.774.316.866	7.253.480.603
Cộng	12.705.877.846	12.633.236.099

4.5. Phải thu khác

	Tại ngày 31/12/2017 VND		Tại ngày 01/01/2017 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Phải thu ứng trước tiền bồi thường đất cho dân trong vùng quy hoạch khu công nghiệp	-	-	13.756.633.666	-
Phải thu lãi hợp đồng tiền gửi	1.406.491.667	-	1.243.727.778	-
Phải thu khác	180.090.458	-	3.000.000	-
Cộng	1.586.582.125	-	15.003.361.444	-
Dài hạn:				
Phải thu khác	168.101.010		168.101.010	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.6. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Dự án đường BOT 768	2.699.948.175	170.702.121
Dự án KCN, Khu đô thị Châu Đức - chi phí chuẩn bị đầu tư, tư vấn, xây dựng	331.697.049.782	184.333.805.976
Dự án KCN, Khu đô thị Châu Đức - chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	1.094.100.371.100	848.385.349.636
Dự án nhà xưởng cho thuê	-	17.298.589.992
Cộng	1.428.497.369.057	1.050.188.447.725

Tài sản hình thành trong tương lai của Dự án KCN, Khu đô thị Châu Đức được thế chấp vay dài hạn - xem thêm mục 4.18.

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa trong năm là 41.545.630.080 VND.

(Xem tiếp trang sau)



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, Cao Ốc Sonadezi, số 1, đường 1,
KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2017	361.721.866.956	1.816.740.153	3.410.663.779	1.928.310.460	674.523.097	369.552.104.445
Mua trong năm	286.113.843	397.655.497	2.350.600.000	145.784.000	-	3.180.153.340
Thanh lý trong năm	-	-	(746.031.040)	-	-	(746.031.040)
Tại ngày 31/12/2017 (*)	362.007.980.799	2.214.395.650	5.015.232.739	2.074.094.460	674.523.097	371.986.226.745
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2017	31.439.459.339	558.182.192	2.868.886.764	1.572.998.294	465.733.580	36.905.260.169
Khấu hao trong năm	8.638.682.342	161.360.006	353.541.787	123.142.945	27.733.236	9.304.460.316
Thanh lý trong năm	-	-	(671.427.926)	-	-	(671.427.926)
Tại ngày 31/12/2017	40.078.141.681	719.542.198	2.551.000.625	1.696.141.239	493.466.816	45.538.292.559
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2017	330.282.407.617	1.258.557.961	541.777.015	355.312.166	208.789.517	332.646.844.276
Tại ngày 31/12/2017	321.929.839.118	1.494.853.452	2.464.232.114	377.953.221	181.056.281	326.447.934.186
(*) Trong đó, Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đến cuối năm của xí nghiệp BOT là :	335.800.225.168	-	1.044.195.455	229.830.000	-	337.074.250.623

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 1.177.862.167 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.8. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình là phần mềm máy tính đang sử dụng tại Công ty.

4.9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Tại ngày 01/01/2017 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 31/12/2017 VND
Bất động sản đầu tư cho thuê:				
Nguyên giá:				
Quyền sử dụng đất	185.462.363.350	-	-	185.462.363.350
Cơ sở hạ tầng	290.604.804.978	-	-	290.604.804.978
Nhà xưởng	-	21.966.293.660	-	21.966.293.660
Cộng	476.067.168.328	21.966.293.660	-	498.033.461.988
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Quyền sử dụng đất	175.176.963.761	244.890.466	-	175.421.854.227
Cơ sở hạ tầng	249.494.833.395	348.783.909	-	249.843.617.304
Nhà xưởng	-	261.463.188	-	261.463.188
Cộng	424.671.797.156	855.137.563	-	425.526.934.719
Giá trị còn lại:				
Quyền sử dụng đất	10.285.399.589			10.040.509.123
Cơ sở hạ tầng	41.109.971.583			40.761.187.674
Nhà xưởng	-			21.704.830.472
Cộng	51.395.371.172			72.506.527.269

Bất động sản đầu tư tăng trong năm là giá trị của Khu công nghiệp Châu Đức – nhà xưởng được kết chuyển từ XDCBDD hoàn thành.

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê để thuyết minh trong báo cáo tài chính và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư có thể khác với giá trị ghi sổ.

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨCĐịa chỉ: Tầng 9, Cao Ốc Sonadezi, số 1, đường 1, KCN
Biên Hòa 1, Phường An Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.10. Chi phí trả trước dài hạn**

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Chi phí trung tu	4.266.210.977	5.546.074.265
Chi phí khác	9.012.057.482	185.187.812
Cộng	13.278.268.459	5.731.262.077

4.11. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2017 VND		Tại ngày 01/01/2017 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả người bán :				
Hội đồng bồi thường huyện Châu Đức	137.945.755.415	137.945.755.415	16.508.983.956	16.508.983.956
Phải trả cho các đối tượng khác	18.624.079.317	18.624.079.317	18.050.161.317	18.050.161.317
Phải trả các bên có liên quan - xem thêm mục 8	530.134.158	530.134.158	1.757.141.712	1.757.141.712
Cộng	157.099.968.890	157.099.968.890	36.316.286.985	36.316.286.985

4.12. Người mua trả trước ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Các khách hàng khác	5.205.357.300	221.808.720
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan – xem thêm mục 8	311.917.000	263.085.000
Cộng	5.517.274.300	484.893.720

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, Cao Ốc Sonadezi, số 1, đường 1,
KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.13. Thuế và các khoản (phải thu)/phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 31/12/2017 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2017 VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	(65.388.571)	-	13.875.331.843	13.875.331.843	(65.388.571)	-
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	35.660.604	361.627.269	355.352.271	-	29.385.606
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(664.339.568)	-	10.335.185.554	11.742.150.759	-	742.625.637
Thuế thu nhập cá nhân	-	281.513.000	1.268.394.464	1.066.012.164	-	79.130.700
Các loại thuế khác	-	-	90.963.049	90.963.049	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	4.782.049.075	4.782.049.075	-	-
Cộng	(729.728.139)	317.173.604	30.713.551.254	31.911.859.161	(65.388.571)	851.141.943

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, Cao Ốc Sonadezi, số 1, đường 1, KCN
Biên Hòa 1, Phường An Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.14. Chi phí phải trả dài hạn**

Là chi phí trích trước giá vốn cho thuê KCN Châu Đức.

4.15. Phải trả người lao động

Là khoản lương còn phải trả cho cán bộ nhân viên.

4.16. Phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Ngắn hạn:		
Cổ tức phải trả	8.288.045.121	10.478.789.501
Các khoản phải trả, phải nộp khác	6.994.803.981	5.235.017.617
Cộng	15.282.849.102	15.713.807.118
Trong đó, số cổ tức phải trả cho bên liên quan – xem thêm mục 8:	4.200.000.000	5.040.000.000
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3.921.941.436	257.000.000
Cộng	3.921.941.436	257.000.000

4.17. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn và dài hạn là số tiền nhận trước của Công ty TNHH sản xuất giấy Uy Việt theo hợp đồng thuê đất số 13/HĐTĐ – SZC – KD. Thời gian thuê từ 2015 đến năm 2058, tổng giá trị hợp đồng là 55.873.125.000 VND.

Khả năng không thực hiện được thỏa thuận về việc cho thuê đất như trong hợp đồng đã ký với khách hàng là thấp do đây hợp đồng cho thuê đất khu công nghiệp nhiều năm, khách hàng sẽ không bỏ ngang cơ sở vật chất đã xây dựng và đã thanh toán toàn bộ tiền thuê đất.

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, Cao Ốc Sonadezi, số 1, đường 1,
KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.18. Vay và nợ thuê tài chính**

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2017		Trong năm		Tại ngày 01/01/2017	
	VND		VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:						
Vay	83.408.509.180	83.408.509.180	83.408.509.180	-	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả	90.010.713.657	90.010.713.657	65.668.130.216	31.250.100.000	55.592.683.441	55.592.683.441
Cộng	<u>173.419.222.837</u>	<u>173.419.222.837</u>	<u>149.076.639.396</u>	<u>31.250.100.000</u>	<u>55.592.683.441</u>	<u>55.592.683.441</u>
Vay dài hạn	<u>568.726.712.600</u>	<u>568.726.712.600</u>	<u>86.608.726.472</u>	<u>65.668.130.216</u>	<u>547.786.116.344</u>	<u>547.786.116.344</u>
Tổng Cộng	<u>742.145.935.437</u>	<u>742.145.935.437</u>	<u>235.685.365.868</u>	<u>96.918.230.216</u>	<u>603.378.799.785</u>	<u>603.378.799.785</u>

Vay ngắn hạn là khoản tiền vay ngân hàng Viettin – Chi nhánh 7 Tp. Hồ Chí Minh để thanh toán bồi thường giải phóng mặt bằng, hỗ trợ và tái định cư. Lãi suất 7%/ năm và được thế chấp bởi hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn có giá trị 90 tỷ - xem thêm mục 4.2.

Vay dài hạn đến hạn trả là khoản tiền vay dài hạn ngân hàng đến hạn phải trả trong năm 2018 theo lịch trả nợ vay theo các hợp đồng vay dài hạn ngân hàng.

Vay dài hạn là các khoản vay ngân hàng với lãi suất từ 7% đến 9,7%/năm. Thời gian vay còn lại từ 2 năm đến 8 năm.

Tài sản thế chấp cho khoản vay dài hạn trên bao gồm :

- Khoản tiền gửi có kỳ hạn – xem thêm mục 4.2
- Quyền thu phí từ tháng 08/2011 đến 31/12/2045 của trạm thu phí 2a và 2b trên đường Đồng Khởi và trạm thu phí 4a trên đường vào nhà máy nước Thiện Tân của dự án BOT, quyền thu phí tại trạm số 1 và trạm số 3 thuộc dự án Đường BOT – Đường 768.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, Cao Ốc Sonadezi, số 1, đường 1,
KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

- Một phần quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của các thửa đất tại xã Nghĩa Thành và xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức và xã sông Xoài, xã Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu mà đơn vị được giao để thực hiện "Dự án KCN Châu Đức" theo Biên bản định giá 0102/BBĐG ngày 04 tháng 01 năm 2017 và các Biên bản sửa đổi giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam – chi nhánh Đồng Nai và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – xem thêm mục 4.6

4.19. Vốn chủ sở hữu**4.19.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					Cộng VND
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và các quỹ VND	
Tại ngày 01/01/2016	1.000.000.000.000	5.407.250.000	11.141.942.378	22.283.884.756	64.478.705.022	1.103.311.782.156
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	44.139.937.545	44.139.937.545
Trích các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu	-	-	-	6.602.000.000	(6.602.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(7.732.000.000)	(7.732.000.000)
Cổ tức	-	-	-	-	(50.000.000.000)	(50.000.000.000)
Tại ngày 01/01/2017	1.000.000.000.000	5.407.250.000	11.141.942.378	28.885.884.756	44.284.642.567	1.089.719.719.701
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	72.702.855.527	72.702.855.527
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(4.242.255.000)	(4.242.255.000)
Cổ tức	-	-	-	-	(40.000.000.000)	(40.000.000.000)
Tại ngày 31/12/2017	1.000.000.000.000	5.407.250.000	11.141.942.378	28.885.884.756	72.745.243.094	1.118.180.320.228

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, Cao Ốc Sonadezi, số 1, đường 1, KCN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Biên Hòa 1, Phường An Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.19.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Tổng Công ty phát triển Khu Công Nghiệp	468.400.000.000	468.400.000.000
Công ty Cơ điện lạnh REE	104.635.000.000	104.635.000.000
Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành	100.800.000.000	100.800.000.000
Quý Đầu tư Phát triển Đồng Nai	28.000.000.000	28.000.000.000
Vốn góp của các đối tượng khác	298.165.000.000	298.165.000.000
Cộng	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000

4.19.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	100.000.000	100.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	100.000.000	100.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	100.000.000	100.000.000
Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/ cổ phần		

4.19.4. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty	72.702.855.527	44.139.937.545
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	(6.986.744.416)	(4.242.255.000)
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	65.716.111.111	39.897.682.545
Số cổ phần lưu hành bình quân trong năm	100.000.000	100.000.000
Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	657	399

Quý khen thưởng phúc lợi năm 2017 được tạm trích theo tỷ lệ năm 2016.

4.19.5. Cổ tức

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Cổ tức đã trả của cổ phiếu phổ thông	42.190.744.380	43.276.075.700

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, Cao Ốc Sonadezi, số 1, đường 1, KCN

Biên Hòa 1, Phường An Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.20. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán**

	<u>Tại ngày 31/12/2017</u>	<u>Tại ngày 01/01/2017</u>
Ngoại tệ các loại:		
USD	113.731,8	6.205,69

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH**5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<u>Năm 2017 VND</u>	<u>Năm 2016 VND</u>
Doanh thu cho thuê đất và dịch vụ hạ tầng	145.640.704.371	40.843.908.000
Doanh thu phí quản lý	10.851.027.608	5.925.115.682
Doanh thu dịch vụ và tư vấn giám sát	2.005.950.599	1.380.167.173
Doanh thu hoạt động khu dịch vụ thể dục thể thao	2.071.889.629	1.768.891.897
Doanh thu kinh doanh thu phí đường bộ	58.178.067.364	51.278.825.000
Doanh thu xử lý nước thải	163.101.600	83.577.600
Doanh thu cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	707.400.100	-
Doanh thu khác	52.337.386	82.595.240

Cộng **219.670.478.657** **101.363.080.592**

Trong đó, doanh thu đối với các bên liên quan – Xem thêm mục 8 9.973.995.613 6.633.118.284

Doanh thu cho thuê đất được ghi nhận theo tổng số tiền nhận trước trong năm 2017 là 144.031.157.521 VND. Nếu doanh thu này được ghi nhận theo phương pháp phân bổ dần theo thời gian thì chênh lệch so với doanh thu ghi nhận theo tổng số tiền nhận trước là 140.601.844.247 VND. Ngoài ra, do doanh thu này được ghi nhận theo số tiền trả trước nên sẽ làm cho lợi nhuận gộp 41 năm sau cũng sẽ giảm đi là 69.437.631.654 VND.

5.2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm 2017 VND</u>	<u>Năm 2016 VND</u>
Giá vốn trích trước cho thuê đất và dịch vụ hạ tầng	73.840.778.404	20.870.081.375
Giá vốn quản lý thuê đất	4.587.451.843	1.749.839.981
Giá vốn dịch vụ và tư vấn giám sát	2.133.334.895	1.081.349.651
Giá vốn hoạt động Khu dịch vụ thể dục thể thao	5.223.898.368	2.918.417.239
Giá vốn kinh doanh thu phí đường bộ	28.349.703.221	22.259.824.088
Giá vốn hoạt động xử lý nước thải	950.813.160	123.686.610
Giá vốn cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	261.463.188	-
Cộng	<u>115.347.443.079</u>	<u>49.003.198.944</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lãi tiền gửi	10.792.938.474	17.628.933.278
Cổ tức, lợi nhuận được chia	6.076.812.500	5.422.885.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	1.223.700
Cộng	16.869.750.974	23.053.041.978

5.4. Chi phí tài chính

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lãi tiền vay	12.017.523.067	13.975.379.064
Lỗ chênh lệch tỷ giá	17.459.191	-
Cộng	12.034.982.258	13.975.379.064

5.5. Chi phí bán hàng

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí tư vấn giới thiệu khách hàng	4.726.386.963	305.735.341
Các khoản chi phí bán hàng khác	1.060.258.151	863.725.149
Cộng	5.786.645.114	1.169.460.490

5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí nhân viên quản lý	13.842.708.258	7.252.235.666
Chi phí đồ dùng văn phòng	208.936.291	293.644.678
Chi phí khấu hao	870.763.458	846.723.077
Thuế, phí, lệ phí	257.563.971	132.033.535
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.067.753.466	2.729.305.498
Chi phí bằng tiền khác	2.320.383.236	1.427.499.039
Cộng	20.568.108.680	12.681.441.493

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí nguyên vật liệu	1.432.420.589	1.666.663.675
Chi phí nhân công	29.072.121.929	17.361.313.813
Chi phí khấu hao tài sản cố định	10.477.014.305	9.247.278.579
Chi phí khấu hao trích trước	72.899.925.095	19.918.025.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	22.090.315.842	11.736.031.741
Chi phí khác bằng tiền	5.432.885.002	3.582.809.429
Cộng	141.404.682.762	63.512.122.237

5.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế của BOT	17.827.174.655	15.062.031.274
Lợi nhuận kế toán trước thuế của Đơn vị cấp trên (ĐVCT)	65.210.866.426	32.537.611.305
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	83.038.041.081	47.599.642.579
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	553.840.191	7.142.433.903
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(6.076.812.500)	(5.422.885.000)
	77.515.068.772	49.319.191.482
Lỗi không tính thuế	(3.741.244.403)	-
Thu nhập tính thuế	81.256.313.175	49.319.191.482
Thu nhập tính thuế theo từng thuế suất:		
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 10%	39.440.513.874	32.708.111.294
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	10%	10%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 10%(1)	3.944.051.388	3.270.811.129
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 20%	41.815.799.301	16.611.080.188
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 20%(2)	8.363.159.860	3.322.216.038
Chi phí thuế TNDN trước giảm và điều chỉnh (1)+(2)	12.307.211.247	6.593.027.167
Trừ: Thuế TNDN được giảm theo ưu đãi	(1.972.025.693)	(1.635.405.564)
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	10.335.185.554	4.957.621.603

Các khoản điều chỉnh tăng, giảm thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí/thu nhập khi tính thuế như: các khoản chi không được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế, cổ tức được trả...

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ****6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	170.017.235.652	141.529.544.445

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(31.250.100.000)	(46.668.400.000)

7. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Nhằm phục vụ mục đích quản lý, Công ty phân chia hoạt động của mình thành các bộ phận chính yếu theo lĩnh vực sản xuất kinh doanh như sau:

- Dịch vụ cho thuê KCN, nhà xưởng và các dịch vụ hạ tầng
- Hoạt động dự án BOT
- Hoạt động tài chính
- Hoạt động khác

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, Cao Ốc Sonadezi, số 1, đường 1, KCN
Biên Hòa 1, Phường An Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Đơn vị tính : triệu đồng

	<u>Hoạt động cho thuê đất và quản lý</u>		<u>Hoạt động kinh doanh thu phí</u>		<u>Hoạt động tài chính</u>		<u>Hoạt động khác</u>		<u>Tổng cộng</u>	
	<u>Năm 2017</u>	<u>Năm 2016</u>	<u>Năm 2017</u>	<u>Năm 2016</u>	<u>Năm 2017</u>	<u>Năm 2016</u>	<u>Năm 2017</u>	<u>Năm 2016</u>	<u>Năm 2017</u>	<u>Năm 2016</u>
Doanh thu thuần (*)										
Từ khách hàng bên ngoài	156.859	46.441	58.178	51.279	16.870	23.053	4.633	3.644	236.540	124.417
Cộng	156.859	46.441	58.178	51.279	16.870	23.053	4.633	3.644	236.540	124.417
Kết quả hoạt động kinh doanh										
Lãi gộp của bộ phận	78.511	24.179	29.828	29.019	4.835	9.078	(4.016)	(838)	109.158	61.437
CP bán hàng & QLDN	23.178	8.797	-	-	2.493	4.364	685	690	26.356	13.851
Lợi nhuận khác	-	-	-	-	-	-	235	13	235	13
Lợi nhuận trước thuế	55.333	15.382	29.828	29.019	2.342	4.714	(4.466)	(1.516)	83.037	47.599
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.781	2.115	1.498	1.457	-	1.362	56	24	10.335	4.958
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-	-	-	-	(1.498)	-	-	-	(1.498)
Lợi nhuận sau thuế	46.552	13.267	28.330	27.562	2.342	4.850	(4.522)	(1.540)	72.702	44.139

(*) Doanh thu thuần bao gồm doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ và doanh thu hoạt động tài chính.

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, Cao Ốc Sonadezi, số 1, đường 1, KCN
Biên Hòa 1, Phường An Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Đơn vị tính : triệu đồng

Các thông tin khác

	<u>Hoạt động cho thuê đất và quản lý</u>		<u>Hoạt động kinh doanh thu phí</u>		<u>Tổng cộng</u>	
	<u>31/12/2017</u>	<u>01/01/2017</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>01/01/2017</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
Tài sản của bộ phận	1.881.963	1.495.404	319.449	325.406	2.201.412	1.820.810
Tổng tài sản					2.201.412	1.820.810
Nợ phải trả của bộ phận	1.076.918	728.069	6.314	3.021	1.083.232	731.090
Tổng nợ phải trả					1.083.232	731.090
	<u>Hoạt động cho thuê đất và quản lý</u>		<u>Hoạt động kinh doanh thu phí</u>		<u>Tổng cộng</u>	
	<u>Năm 2017</u>	<u>Năm 2016</u>	<u>Năm 2017</u>	<u>Năm 2016</u>	<u>Năm 2017</u>	<u>Năm 2016</u>
Chi phí khấu hao	3.376	3.088	7.101	6.262	10.477	9.350

Công ty không có báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý vì hoạt động của Công ty hoàn toàn tại Đồng Nai, do đó không có sự khác nhau về rủi ro và lợi ích kinh tế theo khu vực địa lý cần thiết phải thuyết minh.

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan

1. Tổng Công Ty Phát Triển Khu Công Nghiệp
2. Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai
3. Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi
4. Công ty Cổ phần Điện Cơ Đồng Nai
5. Công ty Cổ phần Môi Trường Sonadezi
6. Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Công Nghiệp Số 2
7. Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình
8. Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền
9. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình
10. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành
11. Trường Cao Đẳng Công Nghệ & QT Sonadezi
12. Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai
13. Công ty Cổ phần Cấp Nước Châu Đức
14. Công ty Cổ phần Kinh Doanh Nhà Đồng Nai
15. Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai
16. Công ty Cổ phần Xây Dựng Đồng Nai
17. HĐQT và Ban Tổng Giám đốc

Mối quan hệ

- Công ty mẹ
- Công ty thành viên tập đoàn
- Công ty thành viên tập đoàn
- Công ty thành viên tập đoàn
- Công ty thành viên tập đoàn
- Công ty thành viên tập đoàn
- Công ty thành viên tập đoàn
- Công ty thành viên tập đoàn
- Công ty thành viên tập đoàn
- Công ty thành viên tập đoàn
- Công ty thành viên tập đoàn
- Công ty thành viên tập đoàn
- Công ty thành viên tập đoàn
- Công ty thành viên tập đoàn
- Công ty thành viên tập đoàn
- Công ty thành viên tập đoàn
- Nhân sự quản lý chủ chốt

Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, số dư phải thu (phải trả) với các bên liên quan như sau:

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Phải thu khách hàng:		
Tổng công ty Phát triển Khu Công Nghiệp	3.789.546.057	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	236.832.560	-
	4.026.378.617	-
	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Người mua trả tiền trước:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	(264.088.000)	-
Trường Cao Đẳng Công Nghệ & QT Sonadezi	(47.829.000)	-
Tổng Công ty Phát triển Khu Công Nghiệp	-	(263.085.000)
	(311.917.000)	(263.085.000)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, Cao Ốc Sonadezi, số 1, đường 1, KCN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Biên Hòa 1, Phường An Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Phải trả người bán ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	(41.659.578)	(1.663.379.407)
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	(488.474.580)	(45.031.800)
Công ty Cổ phần Điện Cơ Đồng Nai	-	(48.730.505)
Cộng – Xem thêm mục 4.11	(530.134.158)	(1.757.141.712)
	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Cổ tức phải trả		
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	(4.032.000.000)	(5.040.000.000)
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	(168.000.000)	-
Cộng – Xem thêm mục 4.16	4.200.000.000	(5.040.000.000)
Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:		
	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	78.097.600	78.097.600
Tổng Công ty Phát Triển Khu Công Nghiệp	4.102.138.986	457.969.367
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	2.616.400.602	2.616.400.602
Công ty Cổ phần Môi Trường Sonadezi	615.927.273	465.040.909
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	626.212.000	626.212.000
Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Công Nghiệp Số 2	1.467.200.000	1.467.200.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	468.019.152	-
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	-	695.478.851
Trường Cao Đẳng Công Nghệ & QT Sonadezi	-	226.718.955
Cộng – Xem thêm mục 5.1	9.973.995.613	6.633.118.284

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, Cao Ốc Sonadezi, số 1, đường 1, KCN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Biên Hòa 1, Phường An Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Mua hàng:		
Tổng Công ty Phát Triển Khu Công Nghiệp	409.837.618	798.986.286
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	8.336.350	7.552.050
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	15.833.119.789	13.282.540.709
Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Sonadezi	1.584.615.600	282.438.000
Công Ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	422.455.024	-
Cộng	18.258.364.381	14.371.517.045
	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Trả cổ tức:		
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	280.000.000	350.000.000
Công ty Cổ phần Cấp Nước Châu Đức	280.000.000	350.000.000
Công ty Cổ phần Điện Cơ Đồng Nai	28.000.000	35.000.000
Công ty Cổ phần Kinh Doanh Nhà Đồng Nai	280.000.000	350.000.000
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	168.000.000	210.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	280.000.000	350.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	4.032.000.000	5.040.000.000
Công ty Cổ phần Xây Dựng Đồng Nai	140.000.000	175.000.000
Tổng Công ty Phát Triển Khu Công Nghiệp	18.736.000.000	23.420.000.000
BGD và Thành viên HĐQT	287.280.000	165.300.000
Cộng	24.511.280.000	30.445.300.000
	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Thu cổ tức:		
Công Ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	225.000.000	225.000.000
Công Ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	3.151.812.500	3.277.885.000
Cộng	3.376.812.500	3.502.885.000

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, Cao Ốc Sonadezi, số 1, đường 1, KCN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Biên Hòa 1, Phường An Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Thù lao của Hội đồng quản trị, lương của Ban Tổng Giám đốc được hưởng trong năm như sau:

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Thù lao của Hội đồng quản trị	815.370.000	283.333.339
Lương của Tổng giám đốc	923.288.476	410.073.600
Lương của các thành viên còn lại của Ban Tổng Giám đốc	1.378.425.038	927.791.600
Cộng	<u>3.117.083.514</u>	<u>1.621.198.539</u>

Thù lao HĐQT và lương của Ban Tổng Giám đốc năm 2017 được quyết toán theo Thông tư 28/2016/TT-BLĐTBXH hướng dẫn thực hiện quy định về lao động, tiền lương, thù lao, tiền thưởng đối với công ty có cổ phần, vốn góp chi phối của Nhà nước do Bộ trưởng Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội ban hành.

Lương của Tổng Giám đốc 2016 được tính từ tháng 05/2016 do từ tháng 05/2016 trở về trước Công ty không trả lương cho chức danh Tổng Giám đốc.

9. LƯƠNG BAN KIỂM SOÁT

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lương Ban Kiểm soát	471.535.000	143.364.000

Lương của ban kiểm soát 2017 được quyết toán theo Thông tư 28/2016/TT-BLĐTBXH hướng dẫn thực hiện quy định về lao động, tiền lương, thù lao, tiền thưởng đối với công ty có cổ phần, vốn góp chi phối của Nhà nước do Bộ trưởng Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội ban hành.

Lương của Ban Kiểm soát 2016 được tính từ tháng 05/2016 do từ tháng 05/2016 trở về trước Công ty không trả lương cho chức danh Trưởng ban kiểm soát chuyên trách.

10. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty cho thuê Khu công nghiệp theo các hợp đồng thuê hoạt động. Các hợp đồng cho thuê có kỳ hạn trung bình là 43 năm, với tiền cho thuê cố định mỗi năm:

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Doanh thu cho thuê hoạt động ghi nhận trong năm	1.269.843.750	1.269.843.750

Tại ngày 31/12/2017, Công ty có các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động không huỷ ngang theo các thời hạn:

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Từ 1 năm trở xuống	96.974.920.736	32.573.304.032

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, Cao Ốc Sonadezi, số 1, đường 1, KCN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Biên Hòa 1, Phường An Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**11. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Các số liệu so sánh dưới đây đã được báo cáo lại:

Bảng cân đối kế toán (Trích):

	Tại ngày 01/01/2017 VND (Được báo cáo lại)	Tại ngày 01/01/2017 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	1.269.843.750	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	46.476.281.250	47.746.125.000

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (Trích):

	Năm 2016 VND (Được báo cáo lại)	Năm 2016 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Tiền lãi vay đã trả	(13.619.825.064)	(49.191.644.065)
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(279.995.425.922)	(244.423.606.921)

Ban giám đốc Công ty tin rằng việc phân loại lại các số liệu sẽ phù hợp hơn về bản chất và sẽ cung cấp thông tin hữu ích hơn cho người đọc báo cáo.

12. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có các sự kiện quan trọng xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đến ngày phát hành báo cáo tài chính.

13. CÁC THÔNG TIN THUYẾT MINH KHÁC

Nguồn vốn 300.000.000.000 VND thông qua việc phát hành cổ phiếu của ĐHCĐ Công ty để tăng vốn điều lệ theo Quyết định số 147/QĐ-SZC-ĐHCĐ ngày 25 tháng 11 năm 2014 đã được giải ngân đến ngày 31/12/2017 như sau:

Đầu tư vào KCN Châu Đức		Dự án BOT 768		VND
Kế hoạch đầu tư	Đã giải ngân	Kế hoạch đầu tư	Đã giải ngân	
270.000.000.000	146.528.430.136	30.000.000.000	28.483.632.147	



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 16 tháng 03 năm 2018

Nguyễn Thị Quỳnh Hoa
Kê toán trưởng

Nguyễn Thị Tường Vy
Người lập